

**RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
DOWNTOWN OFİS GAYRİMENKUL
YATIRIM FONU (ESKİ UNVANIYLA
RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
MENDERES GAYRİMENKUL
YATIRIM FONU)**

**30 HAZİRAN 2023 DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE
SINIRLI DENETÇİ RAPORU**

ARA DÖNEM FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETÇİ RAPORU

Re-PIE Portföy Yönetimi A.Ş. Downtown Ofis Gayrimenkul Yatırım Fonu
(Eski Unvanıyla: Re-PIE Portföy Yönetimi A.Ş. Menderes Gayrimenkul Yatırım Fonu)

Re-PIE Portföy Yönetimi A.Ş. (“Kurucu”) Yönetim Kurulu’na

Giriş

RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş. Downtown Ofis Gayrimenkul Yatırım (Eski Unvanıyla: Re-Pie Portföy Yönetimi A.Ş. Menderes Gayrimenkul Yatırım Fonu) Fonu’nun (“Fon”) 30 Haziran 2023 tarihli ilişikteki finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, toplam değer/net varlık değeri değişim tablosunun ve nakit akış tablosu ile diğer açıklayıcı dipnotlarını (“ara dönem finansal bilgiler”) sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Kurucu yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ (II-14.2) (“Tebliğ”) çerçevesinde Sermaye Piyasası Kurulu’nca (“SPK”) belirlenen esaslara ve bunlar ile düzenlenmeyen konularda Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları 34 “Ara Dönem Finansal Raporlama” (“TMS 34”)’e uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı “SBDS” 2410 “Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi”ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartları’na uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vakıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem finansal bilgilerin, Fon’un 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla finansal durumunun, finansal performansının ve 12 Nisan – 30 Haziran 2023 dönemine ilişkin nakit akışlarının SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatına uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunulmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Member of **DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED**

Özlem Gören Güçdemir, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 31 Temmuz 2023

İÇİNDEKİLER	SAYFA
FİNANSAL DURUM TABLOSU	1
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	2
TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSU	3
NAKİT AKIŞ TABLOSU	4
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR	5-27

RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**DOWNTOWN OFİS GAYRİMENKUL YATIRIM FONU (ESKİ UNVANIYLA RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. MENDERES GAYRİMENKUL YATIRIM FONU)****BAĞIMSIZ SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2023 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Bağımsız Sınırlı Denetimden Geçmiş 30 Haziran 2023
Varlıklar		
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	8.241
Finansal Varlıklar	5	12.057.083
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	7	276.835.000
Diğer Varlıklar	7	25.200.810
Toplam Varlıklar (A)		314.101.134
Yükümlülükler		
Gider Tahakkukları	9	26.405.103
İlişkili Taraflara Borçlar	6	185.775
Diğer Borçlar	9	25.243.311
Toplam Yükümlülükler (Toplam Değeri/Net Varlık Değeri Hariç) (B)		51.834.189
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (A-B)		262.266.945

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**DOWNTOWN OFİS GAYRİMENKUL YATIRIM FONU (ESKİ UNVANIYLA RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. MENDERES GAYRİMENKUL YATIRIM FONU)**

BAĞIMSIZ SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 12 NİSAN– 30 HAZİRAN 2023 DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Bağımsız Sınırlı Denetimden Geçmiş 12 Nisan- 30 Haziran 2023
KAR VEYA ZARAR KISMI		
Finansal Varlık ve Yükümlülüklere İlişkin		
Gerçekleşmiş Kar / (Zarar)	13	204.789
Finansal Varlık ve Yükümlülüklere İlişkin		
Gerçekleşmemiş Kar / (Zarar)	13	136.975.833
Esas Faaliyet Gelirleri/ (Giderleri)		137.180.622
Yönetim Ücretleri	11	(204.706)
Başarı Prim Ücretleri	11	(26.405.103)
Saklama Ücretleri	11	(3.992)
Vergi Ödemeleri	11	(1.422)
Denetim Ücretleri	11	(27.489)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	11	(16.029)
Esas Faaliyet Giderleri		(26.658.741)
Esas Faaliyet Karı		110.521.881
Net Dönem Karı (A)		110.521.881
TOPLAM DEĞERDE/NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ (A+B)		110.521.881

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**DOWNTOWN OFİS GAYRİMENKUL YATIRIM FONU (ESKİ UNVANIYLA RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. MENDERES GAYRİMENKUL YATIRIM FONU)**

BAĞIMSIZ SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 12 NİSAN – 30 HAZİRAN 2023 DÖNEMİNE AİT TOPLAM DEĞER / NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir.)

	Bağımsız Sınırlı Denetimden Geçmiş 12 Nisan- 30 Haziran 2023
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Başı)	-
Toplam Değerinde/Net Varlık Değerinde Artış/ (Azalış)	110.521.881
Katılma Payı İhraç Tutarı (+)	151.745.064
Katılma Payı İade Tutarı (-)	-
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Sonu)	262.266.945

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**DOWNTOWN OFİS GAYRİMENKUL YATIRIM FONU (ESKİ UNVANIYLA: RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. MENDERES GAYRİMENKUL YATIRIM FONU)**

BAĞIMSIZ SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 12 NİSAN – 30 HAZİRAN 2023 DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir.)

		Bağımsız Sınırlı Denetimden Geçmiş 12 Nisan- 30 Haziran 2023
	Dipnot Referansları	
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		(151.736.823)
Net Dönem Karı/(Zararı)		110.521.881
Net Dönem Karı/(Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		(136.975.833)
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/(Kazançları)		
ile İlgili Düzeltmeler	13	(136.975.833)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(125.282.871)
Alacaklardaki Artış/(Azalışla) İlgili Düzeltmeler		-
Borçlardaki Artış/(Azalışla) İlgili Düzeltmeler		51.834.189
Gayrimenkul Yatırımlarındaki Artış/(Azalış) İlgili Düzeltmeler		(276.835.000)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış/(Azalışla) İlgili Düzeltmeler		99.717.940
Finansal Varlıklardaki Artış/Azalış		
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(151.736.823)
B. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları		151.745.064
Katılma Payı İhraçlarından Elde Edilen Nakit		151.745.064
Katılma Payı İadeleri İçin Ödenen Nakit		-
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce		
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/(Azalış) (A+B)		8.241
Nakit ve Nakit Benzerlerinde Net Artış/(Azalış) (A+B+C)		8.241
D. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri		-
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D)	4	8.241

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

DOWNTOWN OFİS GAYRİMENKUL YATIRIM FONU (ESKİ UNVANIYLA RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. MENDERES GAYRİMENKUL YATIRIM FONU)

BAĞIMSIZ SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 12 NİSAN – 30 HAZİRAN 2023 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir.)

1. FON HAKKINDA GENEL BİLGİLER

Re-Pie Portföy Yönetimi A.Ş. Downtown Ofis Gayrimenkul Yatırım (Eski Ünvanıyla: Re-Pie Portföy Yönetimi A.Ş. Menderes Gayrimenkul Yatırım Fonu) Fonu (“Fon”) RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından yönetilmektedir.

RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 52'nci ve 54'üncü maddelerine dayanılarak ve bu iç tüzük hükümlerine göre yönetilmek üzere nitelikli yatırımcılardan katılma payları karşılığı toplanan para, gayrimenkuller, III-52.3 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 18'inci maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler veya gayrimenkule dayalı haklarla, pay sahipleri hesabına, inançlı mülkiyet esaslarına göre gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklardan ve para ve sermaye piyasası araçlarından oluşan portföyü işletmek amacıyla RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş. Menderes Gayrimenkul Yatırım Fonu kurulmuştur. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 28.02.20 tarih 519 sayılı izni ile Fon unvanı RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş. Downtown Ofis Gayrimenkul Yatırım Fonu olarak değiştirilmiştir.

Fon'un Kurucusu, Yöneticisi ve Saklayıcı Kurumu ile ilgili bilgiler aşağıdaki gibidir:

Kurucu ve Yönetici:

Unvanı: RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş.

Uniq İstanbul Huzur Mah. Maslak Ayazağa Cad. No: 4 /C No:107 34485 Sarıyer / İstanbul

Portföy Saklayıcısı:

Unvanı: QNB Finans Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Kristal Kule Binası No: 25.

Fon portföyünün yönetimi

Alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilir

Kurucu'nun yönetim kurulu üyelerinden en az birinin girişim sermayesi yatırımları konusunda en az beş yıllık Mülkiyeti başka kişilere ait olan gayrimenkuller üzerinde tapuya tescil edilmesi şartıyla 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu hükümlerine göre fon lehine üst hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakları fon adına üçüncü kişilere devredebilir.

Fon portföyünde yer alan gayrimenkuller üzerinde fon adına başka kişiler lehine tapuya tescil edilmesi şartıyla üst hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakların üçüncü kişilere devrine izin verebilir.

Fon toplam değerinin en az %80'inin gayrimenkul yatırımlarından oluşması zorunludur. Bu oranın hesaplanmasında; Tebliğ'in 4. maddesinin üçüncü fıkrasının (a) bendinde belirtilen varlık, hak ve işlemler dikkate alınır. Tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurt içi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına, Fon toplam değerinin en fazla %20'si oranında yatırım yapılabilir.

Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkullerin ve gayrimenkule dayalı hakların değeri fon toplam değerinin %30'unu aşamaz.

RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**DOWNTOWN OFİS GAYRİMENKUL YATIRIM FONU (ESKİ UNVANIYLA RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. MENDERES GAYRİMENKUL YATIRIM FONU)**

BAĞIMSIZ SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 12 NİSAN – 30 HAZİRAN 2023 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir.)

1. FON HAKKINDA GENEL BİLGİLER (devamı)**Fon yönetim ücretleri**

Fon portföyü RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından yönetilmektedir. Fon’un yönetim ücreti Fon’un RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş.’ye yönetimi ve temsili için tahsis ettiği donanım personel ve sair tüm hizmetlerin karşılığı olarak portföy Fon portföy değerinin yıllık %2’si (günlük % 0,005479452)+ BSMV tutarında yönetim ücretini her ay sonunu takip eden 5 işgünü içerisinde tahsil edilir.

Saklama ve denetim ücretleri

SPK tarafından 6 Ocak 2005 tarihli ve 9/1 sayılı karar ile 20 Ocak 2005 tarihinden itibaren saklama komisyonu ve bağımsız denetim giderleri dahil emeklilik yatırım fonları ve menkul kıymet yatırım fonlarında. fon giderlerinin fon kurucuları tarafından karşılanmayıp. Fon’un malvarlığından karşılanmasına karar vermiştir.

Denetim ücretleri cari dönemde Fon’un mal varlığından aylık olarak tahakkuk ettirilmiştir.

Fon’un süresi

Fon’un süresiz olarak kurulmuştur.

Fon'un sona ermesi ve fon varlığının tasfiyesi

Mevzuatta öngörülen tasfiye hallerinin oluşması halinde Fon, mevzuatta yer verilen esaslara ve sürelerle uygun olarak tasfiye edilir.

Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez.

Tasfiye anından itibaren hiçbir katılma payı ihraç edilemez ve geri alınamaz.

Tasfiyenin sona ermesi üzerine, Fon adının Ticaret Sicili’nden silinmesi için keyfiyet, kurucu tarafından Ticaret Sicili’ne tescil ve ilan ettirilir, bu durum Kurul’a bildirilir.

Gayrimenkul sermayesi yatırımlarına ilişkin yatırım sınırlamaları

Fon toplam değerinin en az %80’inin gayrimenkul yatırımlarından oluşması zorunludur. Bu oranın hesaplanmasında; Tebliğ’in 4. maddesinin üçüncü fıkrasının (a) bendinde belirtilen varlık, hak ve işlemler dikkate alınır. Tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75’i yurt içi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına, Fon toplam değerinin en fazla %20’si oranında yatırım yapılabilir.

Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkullerin ve gayrimenkule dayalı hakların değeri fon toplam değerinin %30’unu aşamaz.

RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

DOWNTOWN OFİS GAYRİMENKUL YATIRIM FONU (ESKİ UNVANIYLA RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. MENDERES GAYRİMENKUL YATIRIM FONU)

BAĞIMSIZ SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 12 NİSAN – 30 HAZİRAN 2023 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Finansal Tabloların Hazırlanış Şekli ve TFRS’ye Uygunluk Beyanı

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 30 Aralık 2013 tarih ve 28867 mükerrer sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan II-14.2 No’lu “Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ” (“Tebliğ”) hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları’na (“TFRS”) uygun olarak hazırlanmıştır. TFRS; Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır.

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla finansal tablo ve dipnotların hazırlanmasında, SPK’nın 31 Aralık 2013 tarih ve 2013/43 sayılı bülteninde açıklanan “Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ Uyarınca Düzenlenecek Finansal Tablo ve Dipnot Formatları” başlıklı duyurusunda belirtilen esaslar kullanılmıştır.

Ölçüm Esasları

Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile ölçülen finansal yatırımlar haricinde tarihi maliyetler üzerinden hazırlanmıştır.

Finansal Tabloların Onaylanması

Fon’un 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tabloları, Kurucu’nun Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 31 Temmuz 2023 tarihinde yayımlanması için yetki verilmiştir.

Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Finansal tabloların, SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı’na uygun olarak hazırlanması, yönetimin, politikaların uygulanması ve raporlanan varlık, yükümlülük, gelir ve gider tutarlarını etkileyen kararlar, tahminler ve varsayımlar yapmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

Tahminler ve tahminlerin temelini teşkil eden varsayımlar sürekli olarak gözden geçirilmektedir. Muhasebe tahminlerindeki güncellemeler, güncellenmenin yapıldığı dönemde ve bu güncellemelerden etkilenen müteakip dönemlerde kayıtlara alınır. Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

Not 5 – Finansal varlıklar

İşlevsel ve Raporlama Para Birimi

Fon’un finansal tabloları geçerli olan para birimi (işlevsel para birimi) ile sunulmuştur. Fon’un finansal durumu ve faaliyet sonuçları, geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için raporlama para birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

Yabancı Para

Yabancı para cinsinden olan işlemler, işlemin yapıldığı tarihte geçerli olan kurdan; yabancı para cinsinden olan parasal varlık ve borçlar ise, dönem sonu Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası döviz alış kurundan Türk lirasına çevrilmiştir. Yabancı para cinsinden olan kalemlerin çevrimi sonucunda ortaya çıkan gelir ve giderler, ilgili yılın kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna dahil edilmiştir.

RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

DOWNTOWN OFİS GAYRİMENKUL YATIRIM FONU (ESKİ UNVANIYLA RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. MENDERES GAYRİMENKUL YATIRIM FONU)

BAĞIMSIZ SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 12 NİSAN – 30 HAZİRAN 2023 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.2 Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Uygulanan değerlendirme ilkeleri ve muhasebe politikaları sunumu yapılan tüm dönem bilgilerinde tutarlı bir şekilde uygulanmıştır. Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Fon’un cari dönem içerisinde muhasebe politikalarında önemli bir değişiklik olmamıştır.

2.3 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tablolarında yeniden düzenlenir. Fon’un cari dönemde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişiklik olmamıştır.

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

a) 2023 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

TMS 1 (Değişiklikler)

Muhasebe Politikalarının Açıklanması

TMS 8 (Değişiklikler)

Muhasebe Tahminleri Tanımı

TMS 1 (Değişiklikler) Muhasebe Politikalarının Açıklanması

Bu değişiklik muhasebe politikalarının açıklanmasında işletmelerin önemliliği (materiality) esas almalarını gerektirmektedir.

TMS 1’de yapılan bu değişiklik 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir.

TMS 8 (Değişiklikler) Muhasebe Tahminleri Tanımı

Bu değişiklikle “muhasebe tahminlerindeki değişiklik” tanımı yerine “muhasebe tahmini” tanımına yer verilerek, tahminlere ilişkin örnek ve açıklayıcı paragraflar ilâve edilmiş, ayrıca tahminlerin ileriye yönelik uygulanması ile hataların geçmişe dönük düzeltilmesi hususları ve bu kavramlar arasındaki farklar netleştirilmiştir.

TMS 8’de yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

b) Henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

Fon henüz yürürlüğe girmemiş aşağıdaki standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen aşağıdaki değişiklik ve yorumları henüz uygulamamıştır:

TMS 1 (Değişiklikler)

Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması

RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

DOWNTOWN OFİS GAYRİMENKUL YATIRIM FONU (ESKİ UNVANIYLA RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. MENDERES GAYRİMENKUL YATIRIM FONU)

BAĞIMSIZ SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 12 NİSAN – 30 HAZİRAN 2023 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)

b) Henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı)

TMS 1 (Değişiklikler) Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması

Bu değişikliklerin amacı finansal durum tablosunda yer alan ve belirli bir vadesi bulunmayan borç ve diğer yükümlülüklerin kısa vadeli mi (bir yıl içerisinde ödenmesi beklenen) yoksa uzun vadeli mi olarak sınıflandırılması gerektiği ile ilgili şirketlerin karar verme sürecine yardımcı olmak suretiyle standardın gerekliliklerinin tutarlı olarak uygulanmasını sağlamaktır.

TMS 1’de yapılan bu değişiklikler, bir yıl ertelenerek 1 Ocak 2024 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Fon’un finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

2.5 Karşılaştırmalı Bilgiler

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Fon’un finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Finansal tablo kalemlerinin karşılaştırılabilirliğini sağlamak amacıyla önceki dönem finansal tabloları da buna uygun olarak sınıflandırılır. Fon ‘un ilk ihraç tarihi 12 Nisan 2023 olması sebebi ile önceki dönem kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, nakit akış tablosu ve toplam değer / net varlık değeri değişimi tablosu karşılaştırmalı olarak verilememiştir.

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir.

Hasılat

Faiz gelirleri:

Finansal varlıklardan elde edilen faiz geliri, Fon’un ekonomik faydaları elde edeceği ve gelirin güvenilir bir biçimde ölçülmesi mümkün olduğu sürece tahakkuk esasına göre kayıtlara alınır. Faiz gelirleri, sabit getirili menkul kıymetlerden alınan kupon faizlerini, Borsa Para Piyasası ile ters repo işlemlerinden kaynaklanan faizleri ve vadeli işlem teminatlarının nemalarını içermektedir.

Kar Payı Gelirleri:

Finansal varlıklardan elde edilen kar payı geliri, Fon’un ekonomik faydaları elde edeceği ve gelirin güvenilir bir biçimde ölçülmesi mümkün olduğu sürece tahakkuk esasına göre kayıtlara alınır. Kar payı gelirleri, sabit getirili menkul kıymetlerden alınan kupon faizlerini, katılma hesabı kar payı gelirlerini, Borsa Para Piyasası ile ters repo işlemlerinden kaynaklanan faizleri ve vadeli işlem teminatlarının nemalarını içermektedir.

RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

DOWNTOWN OFİS GAYRİMENKUL YATIRIM FONU (ESKİ UNVANIYLA RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. MENDERES GAYRİMENKUL YATIRIM FONU)

BAĞIMSIZ SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 12 NİSAN – 30 HAZİRAN 2023 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Fon toplam gider oranı ve yönetim ücretleri:

Fon’a ilişkin giderler fon portföyünden karşılanır. Yönetim ücreti dahil (performans ücreti hariç) tüm giderlerin toplamının üst sınırı Fon toplam değerinin yıllık %20’si (yüzde yirmi) olarak uygulanır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen hasılat:

Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen hasılatla ilişkin bilgiler 2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti “Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller” bölümünde açıklanmıştır.

Her hesap dönemin (takvim yılının) son iş günü itibarıyla, yıllık fon toplam gideri oranının aşıp aşılmadığı, ilgili dönem içinde hesaplanan fon toplam değerlerinin ortalaması esas alınarak Kurucu tarafından kontrol edilir. Yapılan kontrolde belirlenen oranların aşıldığının tespiti halinde, aşan tutar yılın son iş günü itibarıyla Kurucu tarafından Fon’a ödenmek üzere tahakkuk ettirilir ve takip eden beş iş günü içinde Kurucu tarafından Fon’a ödenir.

Fon toplam gider oranı limiti içinde kalırsa dahi Fon’dan yapılabilecek harcamalar dışında Fon’a gider tahakkuk ettirilemez ve bu giderler Fon malvarlığından ödenemez.

Finansal Araçlar

Normal yoldan alınıp satılan finansal varlıklar işlem [teslim tarihi] tarihinde kayıtlara alınır veya çıkartılır

Fon, finansal varlıklarını (a) Finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli, (b) Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özelliklerini esas alarak sonraki muhasebeleştirilmede itfa edilmiş maliyeti üzerinden, gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak veya gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırır. İşletme sadece finansal varlıkların yönetimi için kullandığı iş modelini değiştirdiğinde, bu değişiklikten etkilenen tüm finansal varlıkları yeniden sınıflandırır. Finansal varlıkların yeniden sınıflandırılması, yeniden sınıflandırma tarihinden itibaren ileriye yönelik olarak uygulanır. Bu tür durumlarda, daha önce finansal tablolara alınmış olan kazanç, kayıp (değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları dâhil) veya faizler için herhangi düzeltme yapılmaz.

Finansal varlıkların sınıflandırılması

Aşağıdaki koşulları sağlayan finansal varlıklar sonradan itfa edilmiş maliyetleri üzerinden ölçülür:

- finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması; ve
- finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Aşağıdaki koşulları sağlayan finansal varlıklar ise gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülür:

- finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması; ve
- finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Bir finansal varlık, itfa edilmiş maliyeti üzerinden ya da gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülmüyorsa, gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülür

İlk defa finansal tablolara almada Fon, ticari amaçla elde tutulmayan özkaynak aracına yapılan yatırımını gerçeğe uygun değerindeki sonraki değişikliklerin diğer kapsamlı gelirden sunulması konusunda, geri dönülemeyecek bir tercihte bulunulabilir.

RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

DOWNTOWN OFİS GAYRİMENKUL YATIRIM FONU (ESKİ UNVANIYLA RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. MENDERES GAYRİMENKUL YATIRIM FONU)

BAĞIMSIZ SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 12 NİSAN – 30 HAZİRAN 2023 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Araçlar (devamı)

Finansal varlıkların sınıflandırılması (devamı)

- İtfa edilmiş maliyet ve etkin faiz yöntemi

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen finansal varlıklara ilişkin faiz geliri etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanır. Etkin faiz yöntemi bir borçlanma aracının itfa edilmiş maliyetini hesaplama ve faiz gelirini ilgili döneme dağıtma yöntemidir. Bu gelir, aşağıdakiler dışında, finansal varlığın brüt defter değerine etkin faiz oranı uygulanarak hesaplanır:

(a) Satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar. Bu tür finansal varlıklar için işletme, ilk defa finansal tablolara alınmasından itibaren, finansal varlığın itfa edilmiş maliyetine krediye göre düzeltilmiş etkin faiz oranını uygular.

(b) Satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlık olmayan ancak sonradan kredi-değer düşüklüğüne uğramış finansal varlık haline gelen finansal varlıklar. Bu tür finansal varlıklar için işletme, sonraki raporlama dönemlerinde, varlığın itfa edilmiş maliyetine etkin faiz oranını uygular.

Faiz geliri, sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyetleri ve gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılmış borçlanma araçları için etkin faiz yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilir.

Faiz geliri kar veya zararda muhasebeleştirilir ve “faiz gelirleri” kaleminde (Not 13) gösterilir.

- Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar

Fon’un portföyünde gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlık bulunmamaktadır.

- Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçları

Fon’un portföyünde gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak aracı bulunmamaktadır.

- Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

İtfa edilmiş maliyetleri üzerinden veya gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülme kriterini karşılamayan finansal varlıklar ((i) – (iii)’e bakınız) gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılarak ölçülürler.

Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar her dönem sonunda gerçeğe uygun değerlerinden ölçülür ve tüm gerçeğe uygun değer değişimleri, ilgili finansal varlıklar finansal riskten korunma işlemlerinin bir parçası olmadıkları sürece, kar veya zararda muhasebeleştirilir.

RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

DOWNTOWN OFİS GAYRİMENKUL YATIRIM FONU (ESKİ UNVANIYLA RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. MENDERES GAYRİMENKUL YATIRIM FONU)

BAĞIMSIZ SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 12 NİSAN – 30 HAZİRAN 2023 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Araçlar (devamı)

Kur farkı kazanç ve kayıpları

Finansal varlıkların yabancı para cinsinden gösterilen defter değeri, ilgili yabancı para birimiyle belirlenir ve her raporlama döneminin sonunda geçerli kurdan çevrilir. Özellikle,

- itfa edilmiş maliyetinden gösterilen ve tanımlanmış bir riskten korunma işleminin bir parçası olmayan finansal varlıklar için kur farkları kar veya zararda muhasebeleştirilir;
- gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen ve tanımlanmış bir riskten korunma işleminin bir parçası olmayan borçlanma araçlarının itfa edilmiş maliyetleri üzerinden hesaplanan kur farkları, dönem kar veya zararında muhasebeleştirilir. Oluşan diğer tüm kur farkları, diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir;
- gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılarak ölçülen ve tanımlanmış bir riskten korunma işleminin parçası olmayan finansal varlıklara ilişkin kur farkları dönem kar veya zararda muhasebeleştirilir; ve
- gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynak araçlarına ilişkin kur farkları diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir.

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Fon, itfa edilmiş maliyetleri üzerinden gösterilen veya gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen borçlanma araçları, kira alacakları, ticari alacaklar, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan varlıklar ve ayrıca finansal teminat sözleşmelerine yapılan yatırımlarına dair beklenen kredi zararları için finansal tablolarında değer düşüklüğü karşılığı ayırır. Beklenen kredi zararı tutarı her raporlama döneminde ilgili finansal varlığın ilk kez finansal tablolara alınmasından bu yana kredi riskinde oluşan değişiklikleri yansıtacak şekilde güncellenir.

Fon önemli finansman unsuru olmayan ticari alacaklar, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan varlıklar ve kira alacakları için basitleştirilmiş yaklaşımdan faydalanarak değer düşüklüğü karşılıklarını, ilgili finansal varlıkların ömürleri boyunca beklenen kredi zararına eşit tutarda hesaplar.

Fon diğer tüm finansal araçları için, ilk muhasebeleştirmeden bu yana eğer kredi riskinde önemli bir artış olduysa ömür boyu beklenen kredi zararlarını muhasebeleştirir. Ancak finansal aracın kredi riski ilk muhasebeleştirmeden bu yana önemli bir artış göstermemişse Fon o finansal araç için 12 aylık beklenen kredi zararı tutarında zarar karşılığını muhasebeleştirir.

Fon'un portföyü içerisinde yer alan girişim sermayesi yatırımları için yılda bir defa değerlendirme raporu alınmaktadır.

Beklenen kredi zararlarının ölçümü ve muhasebeleştirilmesi

Beklenen kredi zararlarının ölçümü, temerrüt ihtimali, temerrüt halinde kayıp (örneğin temerrüt varsa kaybın büyüklüğü) ve temerrüt halinde riske esas tutarın bir fonksiyonudur. Temerrüt olasılığı ve temerrüt halinde kaybın değerlendirilmesi, ileriye dönük bilgilerle düzeltilmiş geçmişe ait verilere dayanır. Finansal varlıkların temerrüt halinde riske esas tutarı, ilgili varlıkların raporlama tarihindeki brüt defter değeri üzerinden yansıtılır.

Finansal varlıkların beklenen kredi zararı, Fon'un sözleşmeye dayalı olarak vadesi geldikçe gerçekleşecek nakit akışlarının tamamı ile Fon'un tahsil etmeyi beklediği nakit akışlarının tamamı arasındaki farkın (tüm nakit açıklarının) başlangıçtaki etkin faiz oranı (ya da satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar için krediye göre düzeltilmiş etkin faiz oranı) üzerinden hesaplanan bugünkü değeridir.

RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

DOWNTOWN OFİS GAYRİMENKUL YATIRIM FONU (ESKİ UNVANIYLA RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. MENDERES GAYRİMENKUL YATIRIM FONU)

BAĞIMSIZ SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 12 NİSAN – 30 HAZİRAN 2023 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Araçlar (devamı)

Finansal varlıkların finansal tablo dışı bırakılması

Fon yalnızca finansal varlıktan kaynaklanan nakit akışlarına ilişkin sözleşmeden doğan hakların süresi dolduğunda veya finansal varlığı ve finansal varlığın sahipliğinden kaynaklanan her türlü risk ve getirileri önemli ölçüde başka bir işletmeye devrettiğinde o finansal varlığı finansal tablo dışı bırakır.

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen bir finansal varlık finansal tablo dışı bırakılırken varlığın defter değeri ve tahsil edilen ve edilecek bedel arasındaki fark kar veya zararda muhasebeleştirilir. Ayrıca, gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan bir borçlanma aracının finansal tablo dışı bırakılmasında, daha önce ilgili araca ilişkin yeniden değerlendirme fonunda biriken toplam kazanç veya kayıp, kar veya zararda yeniden sınıflandırılır. Fon’un ilk muhasebeleştirmede gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçmeyi tercih ettiği bir özkaynak aracının finansal tablo dışı bırakılması durumundaysa, yeniden değerlendirme fonunda biriken toplam kazanç veya kayıp kar veya zararda muhasebeleştirilmez, doğrudan birikmiş karlara transfer edilir.

Finansal yükümlülükler

İşletme, finansal yükümlülüğü ilk defa finansal tablolara alırken gerçeğe uygun değerinden ölçer. Gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılanlar dışındaki yükümlülüklerin ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilir.

İşletme, aşağıdakiler dışında kalan tüm finansal yükümlülüklerini sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyetinden ölçülen olarak sınıflandırır:

- (a) Gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler: Bu yükümlülükler, türev ürünler de dâhil olmak üzere, sonraki muhasebeleştirmede gerçeğe uygun değerinden ölçülür.
- (b) Finansal varlığın devredilmesi işleminin finansal tablo dışı bırakma şartlarını taşıması veya devam eden ilişki yaklaşımının uygulanması durumunda ortaya çıkan finansal yükümlülükler: Fon, bir varlığı devam eden ilişkisi ölçüsünde finansal tabloda göstermeye devam ettiği durumda, finansal tabloya buna bağlı bir yükümlülük de yansıtır. Devredilen varlık ve buna bağlı yükümlülük, işletmenin elinde tutmaya devam ettiği hak ve mükellefiyetleri yansıtacak şekilde ölçülür. Devredilen varlığa bağlı yükümlülük, devredilen varlığın net defter değeri ile aynı usulde ölçülür.
- (c) TFRS 3’ün uygulandığı bir işletme birleşmesinde edinen işletme tarafından finansal tablolara alınan şarta bağlı bedel: İlk defa finansal tablolara alınmasından sonra, bu tür bir şarta bağlı bedeldeki gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılarak ölçülür.

İşletme, herhangi bir finansal yükümlülüğü yeniden sınıflandırmaz.

Finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması

Fon finansal yükümlülükleri yalnızca Fon’un yükümlülükleri ortadan kalktığında, iptal edildiğinde veya zaman aşımına uğradığında finansal tablo dışı bırakır. Finansal tablo dışı bırakılan finansal yükümlülüğün defter değeri ve devredilen nakit dışı varlıklar veya üstlenilen yükümlülükler dahil olmak üzere ödenen veya ödenecek tutar arasındaki fark, kar veya zararda muhasebeleştirilir.

RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

DOWNTOWN OFİS GAYRİMENKUL YATIRIM FONU (ESKİ UNVANIYLA RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. MENDERES GAYRİMENKUL YATIRIM FONU)

BAĞIMSIZ SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 12 NİSAN – 30 HAZİRAN 2023 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Yabancı para çevrimi

Fon’un geçerli ve finansal tabloların sunumunda kullanılan para birimi TL’dir.

Yabancı para işlemler, işlem tarihlerinde geçerli olan döviz kurları üzerinden TL’ye çevrilmiştir. Yabancı paraya dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, bilanço tarihinde geçerli olan döviz kurları kullanılarak; yabancı para cinsinden olan ve maliyet değeri ile ölçülen parasal olmayan kalemler ilk işlem tarihindeki kurlardan; yabancı para cinsinden olan ve gerçeğe uygun değerleri ile ölçülen parasal olmayan kalemler ise gerçeğe uygun değerlerin tespit edildiği tarihte geçerli olan kurlardan TL’ye çevrilmiştir. Çevrimler sonucu oluşan kur farkları kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda yansıtılmıştır.

Finansal araçların netleştirilmesi

Finansal varlık ve yükümlülükler, netleştirmeye yönelik yasal bir hakka ve yaptırım gücüne sahip olunması ve söz konusu varlık ve yükümlülükleri net bazda tahsil etme/ödeme veya eş zamanlı sonuçlandırma niyetinin olması durumunda bilanço da netleştirilerek gösterilmektedir.

Satış ve geri alış anlaşmaları ve menkul değerlerin ödünç verilmesi işlemleri tekrar geri alımlarını öngören anlaşmalar çerçevesinde satılmış olan menkul kıymetler (“Repo”), finansal durum tablosunda “Teminata verilen finansal varlıklar” altında fon portföyünde tutulmuş amaçlarına göre “Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan” portföylerde sınıflandırılmakta ve ait olduğu portföyün esaslarına göre değerlemeye tabi tutulmaktadır. Repo sözleşmesi karşılığı elde edilen fonlar pasifte “Repo borçları” hesabında muhasebeleştirilmekte ve ilgili repo anlaşmaları ile belirlenen satım ve geri alım fiyatları arasındaki farkın döneme isabet eden kısmı için etkin kar payı oranı yöntemine göre gider reeskontu hesaplanmaktadır. Repo işlemlerinden sağlanan fonlar karşılığında ödenen kar payları kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda “kar payı gelirleri” kalemi altında muhasebeleştirilmektedir.

Geri satım taahhüdü ile alınmış menkul kıymet (“Ters repo”) işlemleri finansal durum tablosunda “Ters repo alacakları” kalemi altında muhasebeleştirilmektedir. Ters repo anlaşmaları ile belirlenen alım ve geri satım fiyatları arasındaki farkın döneme isabet eden kısmı için “İç verim oranı yöntemi”ne göre kar payı gelir reeskontu hesaplanmakta ve kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda “kar payı gelirleri” kalemi altında muhasebeleştirilmektedir.

Fon’un ödünce konu edilmiş menkul değeri bulunmamaktadır.

Takas alacakları /borçları

Takas borçları raporlama dönemi sonu itibarıyla normal yoldan alım işlemlerinde satın alma sözleşmesi yapılmış ancak teslim alınmamış menkul kıymet alımlarına ilişkin olan borçlardır.

Takas alacakları normal yoldan satış işlemlerinde satış sözleşmesi yapılmış ancak teslim edilmemiş menkul kıymet satışlarına ilişkin olan alacaklardır.

Takas alacak ve borçları itfa edilmiş maliyetleri ile yansıtılmaktadır.

RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

DOWNTOWN OFİS GAYRİMENKUL YATIRIM FONU (ESKİ UNVANIYLA RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. MENDERES GAYRİMENKUL YATIRIM FONU)

BAĞIMSIZ SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 12 NİSAN – 30 HAZİRAN 2023 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Gelir/Giderin Tanınması

Menkul kıymet satış kar/zararı

Fon portföyünde bulunan menkul kıymetlerin, alım ve satımı, Fon paylarının alım ve satımı, Fon’un gelir ve giderleri ile Fon’un diğer işlemleri yapıldıkları gün itibarıyla (işlem tarihi) muhasebeleştirilir. Fon’dan satılan bir menkul kıymet satış günü değeri (alış bedeli ve satış gününe kadar oluşan değer artış veya azalışları toplamı) üzerinden ilgili varlık hesabına alacak kaydedilir. Satış günü değeri, ortalama bir değer olup; ilgili varlık hesabının borç bakiyesinin, ilgili menkul kıymetin birim sayısına bölünmesi suretiyle hesaplanır. Satış tutarı ile satış günü değeri arasında bir fark olduğu takdirde bu fark “Menkul kıymet satış karları” hesabına veya “Menkul kıymet satış zararları” hesabına kaydolunur. Satılan menkul kıymete ilişkin “Fon payları değer artış/azalış” hesabının bakiyesinin ortalamasına göre satılan kısma isabet eden tutar ise, bu hesaptan çıkarılarak “Gerçekleşen değer artışları/azalışları” hesaplarına aktarılır. Bu hesaplar ilgili dönemdeki diğer kapsamlı gelir tablosunda netleştirilerek “Finansal Varlık ve Yükümlülüklere İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar” hesabında, Menkul kıymet alım satımına ait aracılık komisyonları da alım ve satım bedelinden ayrı olarak “Komisyon Giderleri” hesabında izlenir.

Ücret ve komisyon gelirleri ve giderleri

Ücret ve komisyonlar genel olarak tahsil edildikleri veya ödendikleri tarihte gelir tablosuna yansıtılmaktadır. Bununla birlikte, fon yönetim ücreti ve denetim ücreti tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

Kar payı gelir ve gideri

Kar payına ilişkin gelir ve giderler ile ilgili dönemdeki kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir. Kar payı geliri yatırım araçlarının kuponlarından sağlanan gelirleri ve iskontolu devlet tahvillerinin iç iskonto esasına göre değerlendirilmelerini kapsar.

Temettü geliri

Temettü gelirleri ilgili temettüyü alma hakkı olduğu tarihte finansal tablolara yansıtılmaktadır.

Giderler

Tüm giderler tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

Vergi

193 Sayılı Gelir Vergisi Kanunu’nun Geçici 67. maddesinde 7 Temmuz 2006 tarihinde 5527 sayılı yasa ile yapılan değişiklik ve bu değişiklik çerçevesinde yayınlanan 23 Temmuz 2006 tarih ve 26237 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan karar ile Sermaye Piyasası Kanunu’na göre kurulan menkul kıymetler yatırım fonları (borsa yatırım fonları ile konut finansman fonları ve varlık finansman fonları dahil) ile menkul kıymetler yatırım ortaklıklarının portföy işletmeciliği kazançları üzerinden yapılacak tevkifat oranı 1 Ekim 2006 tarihinden itibaren %0 olarak değiştirilmiştir.

RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

DOWNTOWN OFİS GAYRİMENKUL YATIRIM FONU (ESKİ UNVANIYLA RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. MENDERES GAYRİMENKUL YATIRIM FONU)

BAĞIMSIZ SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 12 NİSAN – 30 HAZİRAN 2023 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Gelir/Giderin Tanınması (devamı)

Katılma belgeleri

Katılma belgelerinin alım satımında, beher pay için, fon toplam değerinin dolaşımdaki pay sayısına bölünmesiyle bulunan değer esas alınmaktadır. Katılma payını içeren katılma belgelerinin satışından elde edilen kaynaklar satış tutarı esas alınarak katılma belgeleri hesabında yansıtılmakta, geri alınan belgeler ise alış tutarları esas alınarak bu hesaptan düşülmektedir.

Katılma payı işlemleri günlük olarak MKK’ya bildirilir ve katılma payları MKK nezdindeki hesaplarda, her müşterinin kimlik bilgileri ve buna bağlı hesap kodları ile fon bilgileri bazında takip edilir.

Yüksek enflasyon ile ilgili açıklamalar

KGK, 20 Ocak 2022 tarihinde, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarını (“TFRS”) uygulayan işletmelerin 2021 yılı finansal raporlama döneminde TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama’yı (IAS 29 Financial Reporting in Hyperinflationary Economies) (“TMS 29”) uygulayıp uygulamayacakları konusunda açıklamada bulunmuştur. Bu açıklamaya göre, TFRS’yi uygulayan işletmelerin 2021 yılına ait finansal tablolarında TMS 29 kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunmadığı belirtilmiştir. Rapor tarihi itibarıyla KGK tarafından TMS 29 kapsamı ve uygulamasına yönelik yeni bir açıklama yapılmamıştır. Bu çerçevede 30 Haziran 2023 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29’a göre enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

Fiyatlama raporuna ilişkin portföy değerlendirme esasları

- Değerleme her iş günü itibarıyla yapılır.
- Portföydeki menkul kıymetlerin değerlemesinde, aşağıda belirtilen esaslar kullanılır:
 - (a) Portföye alınan varlıklar alım fiyatlarıyla kayda geçirilir. Yabancı para cinsinden varlıkların alım fiyatı satın alma günündeki yabancı para cinsinden değerinin TCMB döviz satış kuru ile çarpılması suretiyle bulunur.
 - (b) Alış tarihinden başlamak üzere portföydeki varlıklardan;
 - (i) Borsada işlem görenler değerlendirme gününde borsada oluşan en son seans ağırlıklı ortalama fiyat veya oranlarla değerlendirilir. Şu kadar ki, kapanış seansı uygulaması bulunan piyasalarda işlem gören varlıkların değerlendirilmesinde kapanış seansında oluşan fiyatlar, kapanış seansında fiyatın oluşmaması durumunda ise borsada oluşan en son seans ağırlıklı ortalama fiyatlar kullanılır.
 - (ii) Borsada işlem görmekle birlikte değerlendirme gününde borsada alım satıma konu olmayan paylar son işlem tarihindeki borsa fiyatıyla; borçlanma araçları, ters repo ve repolar son işlem günündeki iç verim oranı ile değerlendirilir.
 - (iii) Fon katılma payları, değerlendirme günü itibarıyla en son açıklanan fiyatları esas alınarak değerlendirilir.
 - (iv) Vadeli mevduat, bileşik faiz oranı kullanılarak tahakkuk eden faizin anaparaya eklenmesi suretiyle değerlendirilir.
 - (v) Yabancı para cinsinden olanlar, TCMB tarafından ilgili yabancı para için belirlenen döviz alış kuru ile değerlendirilir.
 - (vi) Türev araçlar nedeniyle teminat olarak verilen varlıklar da portföy değeri tablosunda gösterilir. Bu varlıklar teminatın türü dikkate alınarak bu maddedeki esaslar çerçevesinde değerlendirilir.
 - (vii) Borsa dışı repo-ters repo sözleşmeleri, piyasa fiyatını en doğru yansıtacak şekilde güvenilir ve doğrulanabilir bir yöntemle değerlendirilir.
 - (viii) (i) ile (vii) nolu alt bentlerde belirtilenler dışında kalanlar, TFRS dikkate alınarak değerlendirilir. Değerleme esasları, yazılı karara bağlanır.
 - (ix) (vii) ve (viii) nolu alt bentlerde yer alan yöntemlere ilişkin kararlar kurucunun yönetim kurulu tarafından alınır.

RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

DOWNTOWN OFİS GAYRİMENKUL YATIRIM FONU (ESKİ UNVANIYLA RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. MENDERES GAYRİMENKUL YATIRIM FONU)

BAĞIMSIZ SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 12 NİSAN – 30 HAZİRAN 2023 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Fiyatlama raporuna ilişkin portföy değerlendirme esasları (devamı)

c) Endeks fonların portföylerinde yer alan varlıklardan; baz alınan endeks kapsamında bulunan varlıklar endeksin hesaplanmasında kullanılan esaslar, diğer varlıklar ise (b) bendinde belirtilen esaslar çerçevesinde değerlendirilir.

- Fonun diğer varlık ve yükümlülükleri, TFRS dikkate alınarak değerlendirilir. Şu kadar ki, fonun yabancı para cinsinden yükümlülükleri TCMB tarafından ilgili yabancı para için belirlenen döviz satış kuru ile çarpılması suretiyle değerlendirilir.

- Bir payın alış ve satış değeri, Fon toplam değerinin dolaşımdaki pay sayısına bölünmesi ile bulunur.

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Raporlama döneminden sonraki olaylar; kara ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, finansal durum tablosu tarihi ile finansal durum tablosunun yayımı için yetkilendirme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar.

Fon, raporlama döneminden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir. Raporlama döneminden sonraki düzeltme gerektirmeyen olaylar, önemli olması durumunda, finansal tablo dipnotlarında açıklanmıştır.

Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

Fon yönetimi geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğün bulunduğu, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olduğu ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebildiği durumlarda, ilişikteki finansal tablolarda söz konusu yükümlülük tutarı kadar karşılık ayırmaktadır. Koşullu yükümlülükler, ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel hale gelip gelmediğinin tespiti amacıyla sürekli olarak değerlendirmeye tabi tutulur. Ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin uzak olduğu durumlar hariç, finansal tablo dipnotlarında açıklanır. Ekonomik faydanın dipnotlarında açıklama yapılır. Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin kesine yakın hale gelmesi durumunda ise, söz konusu varlık ve bununla ilgili gelir değişikliğinin olduğu tarihte finansal tablolara alınır.

İlişkili Taraflar

Hissedarlık, sözleşmeye dayalı haklar, aile ilişkisi veya benzeri yollarla karşı tarafı doğrudan ya da dolaylı bir şekilde kontrol edebilen veya önemli derecede etkileyebilen kuruluşlar, ilişkili kuruluş olarak tanımlanırlar. İlişkili kuruluşlara aynı zamanda sermayedarlar ve Fon yönetimi de dahildir. İlişkili kuruluş işlemleri, kaynakların ve yükümlülüklerin ilişkili kuruluşlar arasında bedelli veya bedelsiz olarak transfer edilmesini içermektedir.

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 2 numaralı maddesi uyarınca, Sermaye Piyasası Kanunu’na göre kurulan yatırım fonları kurumlar vergisi mükellefidir. Ancak, Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 5’inci maddesinin 1/d/ (1) numaralı alt bendi ile menkul kıymet yatırım fonlarının (döviz yatırım fonları hariç) portföy işletmeciliğinden doğan kazançları kurumlar vergisinden istisna edilmiştir.

RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

DOWNTOWN OFİS GAYRİMENKUL YATIRIM FONU (ESKİ UNVANIYLA RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. MENDERES GAYRİMENKUL YATIRIM FONU)

BAĞIMSIZ SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 12 NİSAN – 30 HAZİRAN 2023 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler (devamı)

Gelir Vergisi Kanunu’na 5281 sayılı kanun ile eklenen geçici 67’nci madde ile 1 Ocak 2006 tarihinden itibaren menkul kıymetlerden elde edilen kazanç ve iratlar için yeni bir vergileme sistemi öngörülmüş olup konu ile ilgili 257 Seri No’lu Gelir Vergisi Genel Tebliği 30 Aralık 2005 tarih ve 26039 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanmıştır. Gelir Vergisi Kanunu’nun Geçici 67’nci maddesinin 8 numaralı fıkrası uyarınca, Sermaye Piyasası Kanunu’na göre kurulan menkul kıymetler yatırım fonlarının (borsa yatırım fonları dahil) kurumlar vergisinden istisna edilmiş portföy kazançları %15 oranında vergi tevkifatına tabi tutulacağı ve bu kazançlar üzerinden Gelir Vergisi Kanunu’nun 94’üncü maddesi uyarınca ayrı bir tevkifat yapılmayacağı belirtilmiştir.

Bununla birlikte, 23 Temmuz 2006 tarih ve 26237 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 22 Temmuz 2006 tarih ve 2006/10731 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu’nun geçici 67’nci maddesinde yer alan bazı kazanç ve iratlardan yapılacak tevkifat oranları Sermaye Piyasası Kanunu’na göre kurulan menkul kıymetler yatırım fonları (borsa yatırım fonları, konut finansman fonları ve varlık finansman fonları dahil) portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 23 Temmuz 2006 tarihinden 1 Ekim 2006 tarihine kadar %10, 1 Ekim 2006 tarihinden itibaren uygulanmak üzere %0 (sıfır) olarak tespit edilmiştir.

Nakit Akış Tablosu

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

Başarı Primleri

Girişim sermayesi yatırımlarından elde edilen tüm getirinin hedef getiri oranının üzerinde olması halinde, girişim şirketlerinden elde edilen kar payları ile girişim şirketlerinden çıkılırken elde edilen satış tutarı ve yatırım maliyeti arasındaki tutarın eşik değeri aşan farkı üzerinden, başarı primi tahakkuk ettirilmektedir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup ilk olarak maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler. Başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, raporlama tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya zararlar oluştukları dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilirler. Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağının belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluştukları dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri oluştukları dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Fon, Fon’un yatırım stratejisine uygun olarak çeşitli menkul kıymetlere ve türevlere yatırım yapmak amacıyla tek faaliyet bölümü olarak yapılanmıştır. Fon’un tüm faaliyetleri birbiriyle ilişkili ve birbirlerine bağımlıdır. Dolayısıyla tüm önemli faaliyet kararları Fon’u tek bir bölüm olarak değerlendirmek suretiyle alınmaktadır. Tek faaliyet bölümüne ilişkin bilgiler Fon’un bir bütün olarak sunulan finansal tablo bilgilerine eşittir.

RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**DOWNTOWN OFİS GAYRİMENKUL YATIRIM FONU (ESKİ UNVANIYLA RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. MENDERES GAYRİMENKUL YATIRIM FONU)**

BAĞIMSIZ SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 12 NİSAN – 30 HAZİRAN 2023 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir.)

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

	30 Haziran 2023
Bankadaki nakit	8.241
<i>Vadesiz mevduat</i>	<i>8.241</i>
	8.241
	30 Haziran 2023
Nakit ve nakit benzerleri	8.241
Nakit akış tablosunda yer alan nakit ve nakit benzerleri	8.241

RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**DOWNTOWN OFİS GAYRİMENKUL YATIRIM FONU (ESKİ UNVANIYLA RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. MENDERES GAYRİMENKUL YATIRIM FONU)**

BAĞIMSIZ SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 12 NİSAN – 30 HAZİRAN 2023 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir.)

5. FİNANSAL VARLIKLAR

Fon’un 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla finansal varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

<u>Finansal Varlıklar</u>	<u>30 Haziran 2023</u>
Gerçeğe Uygun Değer Farkları Kar/Zarara	12.057.083
Yansıtılan Finansal Yatırımlar	
	<u><u>12.057.083</u></u>

	<u>30 Haziran 2023</u>		
<u>Finansal varlıklar</u>	<u>Nominal</u>	<u>Maliyet değeri</u>	<u>Piyasa Değeri</u>
Yatırım Fonları	1.940.068	1.940.068	12.057.083
	<u><u>1.940.068</u></u>	<u><u>1.940.068</u></u>	<u><u>12.057.083</u></u>

Fon’un portföyü içerisinde yer alan girişim sermayesi yatırımları için yılda bir defa değerlendirme raporu alınmaktadır.

6. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Fon’un kurucusu ve yöneticisi Türkiye’de kurulmuş olan RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş.’dir. Fon ile diğer ilişkili taraflar arasındaki bakiye ve işlemleri detayları aşağıda açıklanmıştır.

<u>Borçlar</u>	<u>30 Haziran 2023</u>
Re-Pie portföy Yönetim A.Ş. - Fon yönetim ücreti (Dipnot 9)	185.775
	<u><u>185.775</u></u>

<u>İlişkili taraflarla yapılan işlemlerden gelirler / (giderler)</u>	<u>12 Nisan- 30 Haziran 2023</u>
Re-Pie portföy Yönetim A.Ş. - Fon yönetim ücreti (Dipnot 11)	(204.706)
	<u><u>(204.706)</u></u>

Finansal durum tablosunda "Gider tahakkukları" satırında bulunan tüm bakiyeler ile kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda bulunan "Başarı prim ücretleri" satırındaki bakiyelerin tamamı Re Pie Portföy Yönetim A.Ş. ile ilgilidir.

RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**DOWNTOWN OFİS GAYRİMENKUL YATIRIM FONU (ESKİ UNVANIYLA RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. MENDERES GAYRİMENKUL YATIRIM FONU)**

BAĞIMSIZ SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 12 NİSAN – 30 HAZİRAN 2023 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir.)

7. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	12 Nisan 2023			30 Haziran 2023
	Açılış Bakiyesi	Alımlar	Çıkışlar	Kapanış Bakiyesi
Binalar	-	276.835.000	-	276.835.000
Toplam	-	276.835.000	-	276.835.000

Fon’un 12 Nisan 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulleri Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından değerlendirilmiştir. Değerleme sonrası gayrimenkul portföy büyüklüğü 276.835.000 TL’dir

	30 Haziran 2023
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Gerçeğe Uygun Değeri
Binalar	276.835.000
Toplam	276.835.000

8. DİĞER VARLIKLAR

Fon’un 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla diğer varlıkları bulunmamaktadır.

9. DİĞER ALACAKLAR, DİĞER BORÇLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARA BORÇLAR, GİDER TAHAKKUKLARI

Fon’un 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla diğer borçlar ve alacakların detayı aşağıdaki gibidir;

Borçlar	30 Haziran 2023
Başarı Prim Tahakkukları (*)	26.405.103
Ticari Borçlar	25.200.000
Yönetim Ücretleri (Dipnot 6)(**)	185.775
Denetim ücretleri	27.489
Saklama Komisyonları	3.393
Diğer Borçlar	12.429
	51.834.189

(*)Fon Getirisinin eşik değeri aşan kısmının %20’si başarı primi tahakkuku olarak hesaplanır.

(**)Fon portföyü RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından yönetilmektedir. Fon’un yönetim ücreti Fon’un RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş.’ye yönetimi ve temsili için tahsis ettiği donanım personel ve sair tüm hizmetlerin karşılığı olarak portföy Fon portföy değerinin yıllık %2’si (günlük % 0,005479452)+ BSMV tutarında yönetim ücretini her ay sonunu takip eden 5 işgünü içerisinde tahsil edilir.

10. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

Fon’un 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla karşılıkları, koşullu varlıkları ve borçları bulunmamaktadır.

RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**DOWNTOWN OFİS GAYRİMENKUL YATIRIM FONU (ESKİ UNVANIYLA RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. MENDERES GAYRİMENKUL YATIRIM FONU)**

BAĞIMSIZ SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 12 NİSAN – 30 HAZİRAN 2023 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir.)

11. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Fon’un kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda giderler niteliklerine göre sunulmuş olup, esas faaliyetlerden diğer giderlerin ve komisyon ve diğer işlem ücretlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	12 Nisan- 30 Haziran 2023
Başarı Prim Ücretleri	26.405.103
Yönetim Ücretleri (Dipnot 6)	204.706
Denetim Ücretleri	27.489
Saklama Ücretleri	3.992
Vergi Ödemeleri	1.422
	26.642.712
	12 Nisan- 30 Haziran 2023
<u>Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler</u>	
Diğer Giderler	16.029
	16.029

12. TOPLAM DEĞER / NET VARLIK DEĞERİ VE TOPLAM DEĞERİ / NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ / AZALIŞ

Aşağıda Fon’un cari dönem finansalına ait birim pay değeri ile toplam değer / net varlık değerinin detayı verilmiştir.

a) Birim Pay Değeri :	30 Haziran 2023
Fon Toplam Değeri:	262.266.945 TL
Dolaşımdaki Pay Sayısı (Adet):	151.917
Birim Pay Değeri (TL):	1.726,383123 TL
b) Katılma Belgeleri Hareketleri:	2023 Adet
Açılış	-
Satışlar	151.917
Geri Alışlar	-
Kapanış	151.917

RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**DOWNTOWN OFİS GAYRİMENKUL YATIRIM FONU (ESKİ UNVANIYLA RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. MENDERES GAYRİMENKUL YATIRIM FONU)**

BAĞIMSIZ SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 12 NİSAN – 30 HAZİRAN 2023 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir.)

13. FİYAT RAPORUNDAKİ VE FİNANSAL DURUM TABLOSUNDAKİ TOPLAM DEĞER / NET VARLIK DEĞERİ MUTABAKATI

	30 Haziran 2023
Fiyat raporundaki toplam değer/net varlık değeri	262.266.945
Finansal durum tablosundaki toplam değer/net varlık değeri	262.266.945
Fark	-

14. HASILAT

	1 Ocak- 30 Haziran 2023
<u>Esas Faaliyet Gelirleri/Giderleri</u>	
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar/(Zarar)	204.789
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/(Zarar)	136.975.833
	<u>137.180.622</u>

15. FİNANSMAN GİDERLERİ

Fon’un 12 Nisan – 30 Haziran 2023 hesap dönemi itibarıyla finansman giderleri bulunmamaktadır.

16. DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU UNSURLARININ SUNUMU

Fon’un 12 Nisan – 30 Haziran 2023 hesap dönemi itibarıyla diğer kapsamlı gelirleri bulunmamaktadır.

17. TÜREV ARAÇLAR

Fon’un 12 Nisan – 30 Haziran 2023 tarihleri itibarıyla portföyünde türev finansal araçları bulunmamaktadır.

18. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**Finansal risk faktörleri**

Fon faaliyeti gereği piyasa riskine (faiz oranı riski ve hisse senedi fiyat riski), kredi riskine, kur riskine ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Fon’un risk yönetim amacı Fon’un yatırım stratejileri kapsamında katılım paylarının değerini maksimize etmektir. Fon menkul kıymetlerini gerçeğe uygun fiyatlar ile değerleyerek maruz kalan piyasa riskini faiz ve hisse senedi pozisyon riski ayırımında günlük olarak takip etmektedir. Fon Kurulu’nca, belirli dönemlerde portföyün yönetimine ilişkin stratejiler ve limitler belirlenmekte ve portföy yöneticileri tarafından bu çerçevede yönetilmektedir. Ekonomik tablonun ve piyasaların durumuna göre bu limit ve politikalar değişim göstermekte, belirsizliğin hakim olduğu dönemlerde riskin asgari düzeye indirilmesine çalışılmaktadır.

Yoğunlaşma riski

Fon ihraç belgesinde belirlenen yöntemler uygulanmış olup, söz konusu yatırım stratejisi de dahil olmak üzere, fona alınacak menkul kıymetlerin fon portföyüne oranı işlemleri mevzuata, iç tüzük ve ihraç belgesinde belirlenen sınırlamalara uygunluk arz etmektedir.

RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**DOWNTOWN OFİS GAYRİMENKUL YATIRIM FONU (ESKİ UNVANIYLA RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. MENDERES GAYRİMENKUL YATIRIM FONU)**

BAĞIMSIZ SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 12 NİSAN – 30 HAZİRAN 2023 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir.)

18. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**Faiz oranı riski**

Faiz oranı riski piyasa faiz oranlarında meydana gelen değişikliklerden dolayı Fon’un faize duyarlı finansal varlıklarının nakit akışlarında veya gerçeğe uygun değerinde dalgalanmalar olması riskidir. 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla fonun finansal araçlarında sabit faizli finansal araçları bulunmamaktadır. Fon’un faize duyarlılığı finansal araçların faiz değişimine bağlı olarak finansal varlıkların gerçeğe uygun değerlerinde olacak değişikliği içermektedir.

Fiyat riski

Fiyat riski, menkul kıymet endeks seviyelerinin ve ilgili menkul kıymetlerin değerinin değişmesi sonucunda menkul kıymetlerin piyasa değerlerinin düşmesi riskidir. Fon’un finansal durum tablosunda gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlık olarak sınıfladığı hisse senetleri ve yatırım fonları faiz değişimlerine bağlı olarak fiyat riskine maruz kalmaktadır. 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla TL kar paylarında %10 oranında kar payı artışı / azalışı olması durumunda diğer tüm değişkenlerin sabit kaldığı varsayımıyla 12.057.083 TL tutarındaki hisse senetlerinin ve yatırım fonlarının gerçeğe uygun değerinde ve dolayısıyla Fon’un net dönem karında 1.205.708 TL tutarında artış veya 1.205.708 tutarında azalış oluşmaktadır.

Likidite riski

Likidite riski, Fon’un net fonlama yükümlülüklerini yerine getirememe ihtimalidir. Fon yükümlülüklerinin tümü kısa vadeli olup defter değeri sözleşme uyarınca yapılacak nakit çıkışlar toplamını göstermektedir. Fon’un türev finansal yükümlülüğü bulunmamaktadır. Türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerin 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla indirgenmemiş nakit akımlarının sözleşme sürelerine göre kalan vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2023

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı				
		(I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
İlişkili taraflara borçlar	185.775	185.775	185.775	-	-	-
Gider Tahakkukları	26.405.103	26.405.103	-	-	26.405.103	-
Diğer borçlar	25.243.311	25.243.311	25.243.311	-	-	-
Toplam yükümlülük	51.834.189	51.834.189	25.429.086	-	26.405.103	-

RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

DOWNTOWN OFİS GAYRİMENKUL YATIRIM FONU (ESKİ UNVANIYLA RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. MENDERES GAYRİMENKUL YATIRIM FONU)

BAĞIMSIZ SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 12 NİSAN – 30 HAZİRAN 2023 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir.)

18. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

Kur riski

Yabancı para varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı yükümlülüklerle sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkilere kur riski denir.

Fon'un 30 Haziran 2023 tarihleri itibarıyla Fon portföyünde yabancı para varlıkla ve borçlar bulunmamaktadır.

Kredi riski

Kredi riski, finansal aracın taraflarından birinin yükümlülüğünü yerine getirmemesi nedeniyle diğer tarafta finansal bir kayıp/zarar meydana gelmesi riski olarak tanımlanmaktadır. Fon'un kredi riski temel olarak borçlanma araçlarına yaptığı yatırımlardan kaynaklanmaktadır. Fon işlemlerini RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş. aracılığıyla gerçekleştirmekte olup söz konusu alacaklara ilişkin kredi riski sınırlıdır.

RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**DOWNTOWN OFİS GAYRİMENKUL YATIRIM FONU (ESKİ UNVANIYLA RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. MENDERES GAYRİMENKUL YATIRIM FONU)**

BAĞIMSIZ SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 12 NİSAN – 30 HAZİRAN 2023 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir.)

18. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**Kredi riski (devamı)**

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

30 Haziran 2023	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Finansal Varlıklar	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar				
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf			
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	-	-	-	-	8.241	12.057.083	25.200.810
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-		-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	8.241	12.057.083	25.200.810
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-

RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**DOWNTOWN OFİS GAYRİMENKUL YATIRIM FONU (ESKİ UNVANIYLA RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. MENDERES GAYRİMENKUL YATIRIM FONU)**

BAĞIMSIZ SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 12 NİSAN – 30 HAZİRAN 2023 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir.)

18. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**Finansal araç kategorileri**

Fon’un finansal varlık ve yükümlülüklerinin gerçeğe uygun ve kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Not
30 Haziran 2023					
<u>Finansal varlıklar</u>					
Nakit ve Nakit Benzerleri	8.241	-	-	8.241	4
Finansal Varlıklar	-	12.057.083	-	12.057.083	5
Diğer Varlıklar	25.200.810	-	-	25.200.810	7
<u>Finansal yükümlülükler</u>					
Gider Tahakkukları	-	-	26.405.103	26.405.103	8
İlişkili Taraflara Borçlar	-	-	185.775	185.775	6
Diğer Borçlar	-	-	25.243.311	25.243.311	8

Finansal tablolarda gerçeğe uygun değeri ile yansıtılanlar

Finansal tablolarda gerçeğe uygun değeri ile yansıtılan finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerlerinin tespitinde kullanılan girdilerin seviyelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

- Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler. ölçüm tarihinde erişilebilen, özdeş varlıkların veya borçların aktif piyasalardaki kotasyon fiyatları (düzeltilmemiş olan) ile değerlendirilmektedir.
- İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler. ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da indirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmektedir.
- Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler. varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmektedir.

Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar (alım satım amaçlı finansal varlıklar) devlet iç borçlanma senetleri, özel sektör tahvilleri ve hisse senetlerinden oluşmaktadır ve rayiç değerlerinin belirlenmesinde piyasa fiyatları esas alınır.

	Gerçeğe uygun değer	Gerçeğe uygun seviyesi	Değerleme teknikliği	Önemli gözlenebilir veriye dayanmayan girdiler	Gözlenebilir veriye dayanmayan girdiler ile gerçeğe uygun değer ilişkisi
Finansal Varlıklar / Finansal Yükümlülükler	30 Haziran 2023				
Yatırım Fonları	12.057.083	Seviye 1	Piyasa fiyatı	-	-

(*) İlgili finansal varlıkların gerçeğe uygun değeri bağımsız değerlendirme şirketi tarafından indirgenmiş nakit akımları yöntemi dikkate alınarak belirlenmiştir. İlgili finansal varlıklar, TFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü Standardı kapsamında Seviye 3 olarak takip edilmektedir. Söz konusu değerlendirme çalışmasında yer alan değerlendirme yöntemleri ve temel varsayımlardaki olası değişiklikler, ilgili varlığın taşınan değerini etkileyebilmektedir. İndirgenmiş nakit akımı metodu için, gözlemlenebilir olmayan girdiler; FAVÖK, büyüme oranı ve ağırlıklı ortalama sermaye maliyetidir. FAVÖK, büyüme oranındaki artış, ilgili varlığın gerçeğe uygun değerini arttıracak; ağırlıklı ortalama sermaye maliyetindeki bir artış ise, ilgili varlığın gerçeğe uygun değerini azaltacaktır.

RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

DOWNTOWN OFİS GAYRİMENKUL YATIRIM FONU (ESKİ UNVANIYLA RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. MENDERES GAYRİMENKUL YATIRIM FONU)

BAĞIMSIZ SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 12 NİSAN – 30 HAZİRAN 2023 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir.)

19. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Bulunmamaktadır.

20. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

**RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
DOWNTOWN OFİS GAYRİMENKUL
YATIRIM FONU (ESKİ UNVANIYLA
RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
MENDERES GAYRİMENKUL
YATIRIM FONU)**

**30 HAZİRAN 2023 TARİHLİ HESAP
DÖNEMİNE AİT FİYAT RAPORU**

RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
DOWNTOWN OFİS GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
(ESKİ UNVANIYLA RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. MENDERES GAYRİMENKUL YATIRIM
FONU)

Pay Fiyatının Hesaplanmasına Dayanak Teşkil Eden Portföy Değeri Tablosu ve Toplam Değer/Net
Varlık Değeri Tablosunu İçeren Fiyat Raporlarının Mevzuata Uygun Olarak
Hazırlanmasına İlişkin Rapor

RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş. Downtown Ofis Gayrimenkul Yatırım (Eski Unvanıyla Re-Pie Portföy Yönetimi A.Ş. Menderes Gayrimenkul Yatırım Fonu) Fonu'nun ("Fon") pay fiyatının hesaplanmasına dayanak teşkil eden 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla hazırlanan portföy değeri tablosu ve toplam değer/net varlık değeri tablosunu içeren fiyat raporlarının 30 Aralık 2013 tarihli ve 28867 (Mükerrer) sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına ilişkin Tebliğ (II-14.2) ("Tebliğ") hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca ("SPK") belirlenen esaslara uygun olarak hazırlanıp hazırlanmadığını SPK'nın konu hakkındaki düzenleme ve duyuruları çerçevesinde 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla incelemiş bulunuyoruz.

RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş. Downtown Ofis Gayrimenkul Yatırım (Eski Unvanıyla Re-Pie Portföy Yönetimi A.Ş. Menderes Gayrimenkul Yatırım Fonu) Fonu'nun pay fiyatının hesaplanmasına dayanak teşkil eden 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla hazırlanan portföy değeri tablosu ve toplam değer/net varlık değeri tablosunu içeren fiyat raporları Tebliğ hükümlerine ve SPK tarafından belirlenen esaslara uygun olarak hazırlanmıştır.

Bu görüş tamamen SPK, Fon Kurulu ve RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş.'nin bilgisi ve kullanımı için hazırlanmış olup, başka maksatla kullanılması mümkün değildir.

DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Member of DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED

Özlem Gören Güçdemir, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 31 Temmuz 2023

INFINA YAZILIM
RG7- RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ DOWNTOWN OFIS G.Y.F 27 Haziran 2023 TARİHLİ GÜNLÜK RAPORUDUR
FON TOPLAM DEĞER TABLOSU

	<u>TUTAR (TL)</u>	<u>GRUP %</u>	<u>FTD %</u>	<u>FON TOPLAM DEĞERİ</u>	<u>262.266.944,87</u>
A. FON PORTFÖY DEĞERİ	314.092.892,99		119,76	Toplam Pay Sayısı	5.000.000.000,000
1) Gayrimenkul Yatırımları	302.035.810,00		115,16	Dolaşımdaki Pay	151.917,000
a) Gayrimenkuller	276.835.000,00	100,00	105,55	Kurucunun Elindeki Pay Sayısı	4.999.848.083,000
b) Gayrimenkule Dayalı Haklar	25.200.810,00	9,10	9,61		
i) Satış Vaadi	0,00				
ii) Net KDV Alacağı	25.200.810,00			Dolaşımdaki Pay Oranı	% 0,00
c) GYF Katılma Payları	0,00	0,00	0,00	<u>BİRİM PAY DEĞERİ</u>	<u>1.726,383123</u>
ç) GYO Sermaye Piyasası	0,00	0,00	0,00	Günlük Vergi	
d) Diğer	0,00	0,00	0,00	Günlük Yönetim Ücreti	0,00
2) Para ve Sermaye Piyasası	12.057.082,99		4,60	Bir Gün Önceki Fiyat	1.727,134075
B. HAZIR DEĞERLER	8.240,62		0,00	Bir Gün Önceki Vergi	0,00
a) Kasa	0,00	0,00	0,00	Getiri (%)	-0,043480
b) Bankalar	8.240,62	100,00	0,00		
c) Diğer Hazır Değerler	0,00	0,00	0,00		
C.ALACAKLAR	0,00		0,00		
a)Takastan Alacaklar Toplamı	0,00	0,00	0,00		
i) T1 Alacakları	0,00		0,00		
ii) T2 Alacakları	0,00		0,00		
iii) İleri Valörlü Takas	0,00		0,00		
b) Diğer Alacaklar	0,00		0,00	USD Birim Pay Değeri	66,854217
i) Diğer Alacaklar	0,00		0,00	USD Bir Önceki Gün Fiyatı	66,883297
ii) Vergi Alacakları	0,00		0,00	USD Getiri (%)	-0,043480
iii) Mevduat Alacakları	0,00		0,00	USD Dolaşımdaki Pay	9.917,000
iv) Temettü	0,00		0,00		
Ç. DİĞER VARLIKLAR					
D. BORÇLAR	-51.834.188,74		-19,76		
a) Takasa Borçlar	0,00	0,00	0,00		
i) T1 Borçları	0,00			USD TCMB ALIS KURU	25,8231
ii) T2 Borçları	0,00			EURO TCMB ALIS KURU	28,1540
iii) İleri Valörlü Takas Borçları	0,00				
iv) İhbarlı FonPay Takas	0,00				
b) Yönetim Ücreti	-185.774,79	0,36	-0,07		
c) Ödenecek Vergi	0,00	0,00	0,00		
ç) İhtiyatlar	0,00	0,00	0,00		
d) Diğer Borçlar	-51.636.885,23	99,64	-19,69		
i) Diğer Borçlar	-51.609.396,37		-19,68		
ii) Denetim Reeskontu	-27.488,86		-0,01		
e) Kayda Alma Ücreti	-11.528,72	0,02	0,00		
f) Krediler	0,00	0,00	0,00		